

Politique foncière

Sur quoi l'Etat devra s'engager en priorité

Les Assises nationales de la politique foncière, tenues les 8 et 9 décembre à Skhirat, cristallisent de grands espoirs. Ce rendez-vous auquel 700 personnes ont répondu présente accouche d'une cinquantaine de recommandations réparties en 10 axes: législatif, sécurité juridique, gestion et gouvernance du patrimoine foncier de l'Etat, urbanisme et plans d'aménagement...

Ces propositions sont le fruit de neuf ateliers. Professionnels de droit, promoteurs, universitaires, ministères de l'Intérieur, de l'Agriculture, des Finances... ont contribué à ces recommandations devant aiguiller la politique foncière. La proposition d'un code foncier général n'a pas été retenue. L'Etat cherche à rattraper ses échecs (cf. L'Economiste des 8, 9 et 10 décembre 2015)

■ Une législation claire, musclée et actualisée

La quasi-majorité des lois datent du protectorat. La refonte du droit foncier fait l'unanimité. Exemple: élaborer un code du domaine privé de l'Etat, réaménager le cadre juridique du domaine public et le Dahir du 30 novembre 1918 sur l'occupation temporaire. Le Haut commissariat des eaux et forêts se charge de préserver le

patrimoine forestier. Il ne réussit pas à tous les coups. Au Moyen Atlas, le braconnage a mis à sac le cèdre. Réviser le Dahir du 10 octobre 1917 est recommandé mais... Pour les biens fonciers des collectivités locales, une loi unique s'impose. L'expropriation pour utilité publique a fait des ravages. D'où l'urgence de réformer la loi 7-81: simplification de la procédure, indemnisation équitable des expropriés...

Immatriculer les terres tous statuts confondus

LA délimitation administrative des terres collectives (environ 15 millions d'ha) est d'actualité. Le but est de définir «avec exactitude» leur superficie et apurer leur situation juridique (voir page 6). D'où aussi la volonté de «généraliser l'immatriculation foncière». Pour les biens Melk (sans titre) logés dans le milieu rural, une procédure gratuite est en cours pour titrer ces propriétés privées. Qu'en est-il des terres de l'Etat? Elles n'échappent pas aux spoliateurs qui rôdent aussi dans les campagnes.

L'appel «à une formation spécialisée» est lancé. Qu'elle soit fondamentale ou continue. Reste la moralité qui n'est pas forcément innée. Pour les professionnels, la multiplicité des statuts est un labyrinthe: terres guich, domaines privés, des collectivités locales (comme les communes), terres collectives, biens Habous... Tout un monde où cohabitent immeubles immatriculés et non immatriculés. □

■ Des juridictions pour le contentieux foncier

Pour plus de diligence dans les tribunaux, il est recommandé de «créer des sections dédiées au contentieux foncier». Un litige dure 10 ans en moyenne. Immuniser la propriété contre les prédateurs passe aussi par la technologie. D'autant plus que 11 ministères interviennent dans le foncier. L'Etat ambitionne «d'installer et de développer un système informatique géographique».

L'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie «a réalisé en 10 ans ce que le Maroc a fait pendant six décennies», estime Abdelillah Fountir, directeur de la législation au Secrétariat général du gouvernement (SGG). Le traficotage des titres fonciers n'a pas cessé pour autant (L'Economiste du 31 juillet et 17 août 2015).

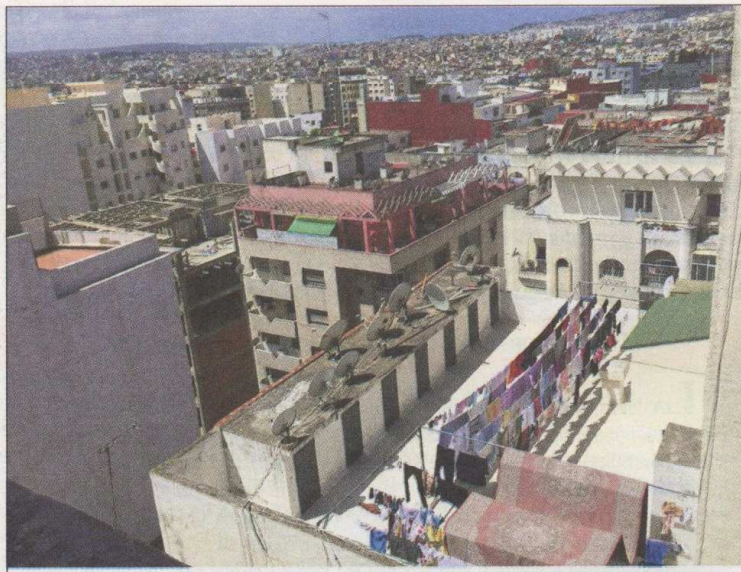
ANALYSE

Politique foncière

Sur quoi l'Etat devra s'engager en priorité

■ Une banque de données pour le domaine public

Superficie, situation géographique, types de terrains... L'Etat se jette dans l'ère numérique pour cadrer son domaine public. «Créer une banque de données permettra d'avoir des statistiques» crédibles et à jour pour orienter une politique en connaissance de cause. Que faire des commissions administratives d'évaluation? «Leur composition, mission et procédures sont à revoir». Un guide de référence pour mobiliser et valoriser le foncier public est recommandé. «Cession et location des biens de l'Etat doivent obéir aux règles de transparence et d'égalité des chances». Un vœu pieux pour un secteur où certains promoteurs font la pluie et le beau temps. Des terrains sont cédés pour accueillir des projets socioéconomiques. «Le contrôle de l'Etat avant et après leur réalisation» est l'une des recommandations.



Pas un arbre à l'horizon! Le béton cannibalise nos villes. La rareté d'espaces verts renseigne aussi sur le fiasco des plans d'aménagement. Et par ricochet, sur la politique foncière d'un pseudo «Etat-régulateur». Des villes, comme Casablanca, sont plus un amas de quartiers-dortoir qu'un espace de vie (Ph. Adam)

efforts visant à généraliser l'immatriculation foncière». Toujours en zone rurale, «le partenariat public-privé devra s'étendre aux terrains de l'Etat pour encourager l'investissement». L'extension urbaine aux dépens de l'agriculture inquiète: «Il faut maîtriser les enchevêtrements entre documents d'urbanisme et terres agricoles». Il en va de notre sécurité alimentaire. Pain béni des corrompus, les dérogations font toujours des dégâts. L'Etat doit par ailleurs «lancer des aides pour l'habitat rural».

■ Un référentiel fiscal

Une recommandation qui donnera des sueurs froides aux fraudeurs. A tort ou à raison, l'idée est de généraliser le référentiel fiscal des transactions immobilières. Mis en place par le fisc, ce mécanisme est opérationnel à Casablanca. Taxer «le foncier qui dort» est également préconisé pour «l'intégrer dans le circuit économique». Le financement lié à la politique d'accès à la propriété n'est pas en reste. Il devra être revu et corrigé. L'on devine que les promoteurs conventionnés sont en ligne de mire (voir ci-dessous). L'habitat économique bénéficie d'aides publiques: financière, fiscale et foncière. Il est en 2e position derrière la Caisse de compensation! Pour quel résultat? □

Faïçal FAQUIHI

■ Remembrement, PPP et sécurité alimentaire

L'Etat doit poursuivre le remembrement des terres agricoles. Non sans réviser la loi du 30 juin 1962. «En multipliant aussi les

Les promoteurs complices d'une injustice

L'AVIS du directeur de la politique de la ville au ministère de l'Habitat est sans équivoque. Hicham Bara «ne donne pas cher de la justice territoriale et de la paix sociale. Malgré une mobilisation du domaine propre à l'Etat, l'éparpillement et l'éclatement de certaines villes, comme Rabat, sont inévitables». A quoi servent les plans d'aménagement? «Il est important de construire des villes avec une identité et non de fournir seulement une possibilité d'hébergement», plaide-t-on lors de l'atelier sur le «Rôle du foncier dans l'instauration de la justice sociale et territoriale». L'urbanisme se résume finalement à un aménagement fragmenté «et sans aucune maîtrise où l'on raisonne en termes de lotissements et d'assiette foncière privée». Voilà pour les aveux! Reste à soigner le mal en «encourageant une expansion urbaine verticale». L'on voit d'ici des R+12 champignonner dans les villes! Le cauchemar continue. Au moment où la copropriété et ses syndicats donnent des cheveux blancs aux résidents. Sans oublier les lotissements sauvages «qui ont été restructurés et qu'il faut immatriculer».

Equité sociale et territoriale, l'idée séduit. On recommande ainsi «d'activer les dispositions relatives à la participation foncière gratuite des propriétaires privés»

(voir ci-dessus). Promoteurs inclus? On ne le précise pas. Il est permis de le déduire dans la mesure où cette recommandation est liée «à la réalisation des infrastructures publiques (routes, écoles, hôpitaux, jardins...)».

Il faut constituer un stock foncier pour «les projets d'aménagements urbains et des zones d'intérêts stratégiques». Autre recommandation, répartir équitablement les charges et les services d'intérêt général entre les propriétaires de terrains. «Tout en garantissant un partage équitable de la plus-value que dégagent les documents d'urbanisme». Souvent les plans définis initialement ne collent pas avec les réalisations. Le béton est une religion et la verdure une hérésie. Va-t-on enfin en finir avec les dérogations? Les promoteurs bénéficiaires d'une telle procédure (devenue la règle!) devront participer aux charges d'aménagement. L'Etat veut les amener à lui verser 20 à 30% des dépenses. La résistance commence déjà à s'organiser. □

F. F. & M. M.

Pour réagir à cet article:
courrier@leconomiste.com